

Pressemitteilung

Pflegemarkt 2030: Stationäre und ambulante Versorgung müssen Hand in Hand gehen

- **Investitionen in peripheren Lagen lohnen sich mehr**
- **Vereinheitlichte Rahmenbedingungen und Mietindexierung notwendig**

Berlin, 13.05.2020 – Deutschland benötigt bis 2030 bis zu maximal 293.000 zusätzliche Pflegeheimplätze. Dies entspricht einem jährlichen Neubaubedarf zwischen rund 210 und 390 Heimen bis zum Ende des laufenden Jahrzehnts. Zu diesen Ergebnissen kommt eine Studie der IRE|BS International Real Estate Business School im Auftrag des Zentralen Immobilien Ausschusses ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. „Diese Zahlen zeigen, dass wir aufgrund einer älter werdenden Bevölkerung und dem steigenden Bedarf an Pflegedienstleistungen bezahlbare und praktikable Lösungen finden müssen. Neben der stationären Pflege und der Behebung des baulichen Pflegenotstands gehört hierzu auch die ambulante Versorgung und das Älterwerden im Quartier – etwa durch die Förderung von barrierefreiem Wohnungsbau. Nur, wenn wir sämtliche Pflegekonzepte mitdenken, werden wir den demographischen Wandel stemmen können“, sagt Jan-Hendrik Jessen, Vorsitzender der ZIA-Ausschusses Gesundheitsimmobilien.

Investitionen in peripheren Lagen lohnen sich mehr

Auf regionaler Ebene stellt sich die Situation unterschiedlich dar. Die größten Zuwächse an vollstationär versorgten Pflegebedürftigen bis 2030 sind in Berlin mit etwa 34 Prozent, in Brandenburg mit 28 Prozent und in Hessen mit 25 Prozent zu verzeichnen. Da sich die Bundesländer vollständig aus dem Bau von Pflegeheimen zurückgezogen haben, wird der Aufbau der Pflegeinfrastruktur überwiegend durch privates Kapital geleistet. Die Studie zeigt anhand von Fallbeispielen auf, dass sich

Projektentwicklungen und Investments in peripheren Lagen eher lohnen, der Bedarf an zusätzlichen Pflegeplätzen jedoch vor allem in (sehr) zentralen Lagen steigen wird. „Diese Fehlanreize widersprechen dem Ziel der Pflege im Quartier“, sagt Martin Engel, der die Studie für den ZIA betreut hat. Damit Projektentwicklungen in zentralen Lagen vorteilhaft wären, müssten die Grundstücke günstiger bereitgestellt oder mit einer größeren Bettenkapazität kalkuliert werden dürfen. Durch den Anstieg des Baukostenindex und gestiegene bauliche Anforderungen, wie neue Energiestandards, strengere Brandschutzvorgaben oder mehr Flächenverbrauch aufgrund von Vorgaben zur Mindestgröße der Bewohnerzimmer erhöhen sich die Baukosten ebenfalls und wirken sich negativ auf die Kalkulation aus.

Vereinheitlichte Rahmenbedingungen und Mietindexierung notwendig

„In den baulichen Mindeststandards existieren je nach Bundesland unterschiedliche Vorgaben“, so Jessen. „Es ist beispielsweise nicht nachvollziehbar, warum etwa die Einbettzimmerquote in Baden-Württemberg und Hamburg bei 100 Prozent liegt, aber in Bremen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen diesbezüglich keine Vorgaben bestehen. Investitionen müssen so je nach Bundesland stets neu geplant und kalkuliert werden.“ Die Autoren der Studie schlagen daher eine bundesweite Vereinheitlichung der Regeln vor und zeigen ebenfalls auf, dass sich der Bau eines Pflegeheims mit einem nicht an den Verbraucherpreis-Index gekoppelten Mietvertrag in keinem Szenario rentiert. „Ein Inflationsschutz des Immobilieninvestments ist ohne Mietindexierung nicht gegeben“, so Engel. „Da jedoch gerade in NRW die Refinanzierung der Pflegeheimbetreiber eine Indexierung der sogenannten Investitionskosten nicht mehr vorsieht, liegt es an der Politik, dieses erhebliche Hindernis beim Aufbau der notwendigen Pflegeinfrastruktur wieder zu beseitigen.“ Eine solche Korrektur sei ein starkes Signal und erzeuge Vertrauen in die Investitionssicherheit.

„Investitionssicherheit benötigen Projektentwickler und Investoren nicht nur für Pflegeheime, sondern auch für den Aufbau ambulanter Versorgungsinfrastruktur. Hier unterscheiden sich beide Formen nicht.“, so Jessen.

Die vollständige Studie finden Sie unter diesem [LINK](#).

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

André Hentz

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030 / 20 21 585 23

E-Mail: andre.hentz@zia-deutschland.de

Internet: www.zia-deutschland.de